

TRATTO DAL DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 1 - CRITERI ED OBIETTIVI

1. Il Documento di piano individua gli ambiti di trasformazione la cui realizzazione comporta ampliamento dell'attuale territorio urbanizzato consolidato all'interno dell'ambito agricolo di frangia periurbana.

In tali ambiti si interviene mediante Piani attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva con sottoscrizione di tutta la documentazione approvata, convenzione inclusa. All'interno degli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano potranno essere sviluppati piani di insediamenti produttivi (PIP) di iniziativa pubblica e/o privata, dando priorità strategica all'ambito definito "Parco Ecotecnologico". Gli interventi verranno preceduti dalla ricognizione attuata mediante apposito bando comunale. I relativi valori sono individuati all'interno del Documento di Piano.

2. Le porzioni dell'ambito agricolo di frangia periurbana predisposte ad accogliere tali interventi di trasformazione sono delimitate nella tavola DP0.3 "Indirizzi di Piano" con apposito segno grafico.
3. L'approvazione delle proposte di intervento è subordinata all'integrazione del progetto con il contesto territoriale coinvolto dall'intervento onde migliorare la qualità sostenibile dell'intero ambito di trasformazione e più in generale dell'insediamento di Magnago, attenuando gli impatti e riqualificando il sistema insediativo nelle sue diverse componenti urbanistiche, ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali connesse, specie nell'immediato intorno, in particolare senza pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito.
4. Date le dinamiche in atto nel Castanese e nell'ambito dell'aerostazione intercontinentale della Malpensa e le particolari caratteristiche delle richieste di insediamento che ne derivano, per garantire scelte adeguate all'inserimento di interventi congrui allo sviluppo eco – sostenibile del territorio, per accelerare la negoziazione e favorire l'efficacia dell'intervento, l'amministrazione ha individuato e perimetrato alcune porzioni di territorio destinate ad accogliere nel lungo termine le proposte di intervento insediativo in espansione, fino ad esaurimento delle quote definite dall'amministrazione ai sensi del PTCP.
5. Ciascuno di tali ambiti è finalizzato a qualificare gli insediamenti produttivi nel territorio comunale, secondo i più recenti criteri di sostenibilità ambientale; in tal senso verrà data priorità alle soluzioni tipologiche di insediamento produttivo capaci di migliorare sia le caratteristiche paesaggistiche del territorio interessato sia le caratteristiche eco-ambientali degli impianti produttivi.

6. Gli obiettivi primari illustrati nella relazione del Documento di Piano sono sinteticamente:
- Rilocalizzare delle attività produttive attualmente presenti all'interno dell'abitato di Magnago con valorizzazione ambientale del nuovo impianto produttivo e riqualificazione dell'area dismessa.
 - Elevare la qualità tipologica degli impianti produttivi per la valorizzazione paesaggistica - ambientale della fascia di territorio lungo il tracciato ferroviario compromessa dalla presenza disordinata di insediamenti industriali sparsi e tendere alla formazione di un "parco eco-tecnologico" di attività produttive.
 - Promuovere la formazione di un polo polifunzionale a prevalente specializzazione terziario – commerciale quale "porta della città" aperta alla nuova viabilità tangenziale che collega direttamente Magnago alla "bretella" di connessione tra l'autostrada Milano - Torino e l'aerostazione della Malpensa.
7. All'interno di tali perimetri, l'amministrazione formula indicazioni programmatiche di aggiornamento della pianificazione locale in risposta alle dinamiche di attuazione dei contenuti del PGT oppure ad adeguamento ed a miglior sostegno degli obiettivi di sviluppo territoriale e della normativa urbanistica di livello superiore, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. 12/05. Con avviso pubblico l'amministrazione comunica periodicamente (annualmente) la quota di edificabilità di trasformazione promossa dall'amministrazione, anche in relazione all'approvazione del Bilancio, eventualmente indicando le priorità programmate, ad iniziare entro sei mesi dall'approvazione della presente proposta di PGT.
8. Alla luce del comma precedente, l'articolo seguente descrive, per ogni singolo ambito di trasformazione, criteri ed indirizzi di pianificazione per coordinare i singoli interventi che possono essere proposti su iniziativa privata o pubblica, nell'ambito di trasformazione più conforme.

Si indicano comunque di seguito criteri di priorità, comuni a tutti gli ambiti di trasformazione:

Valutazione per tipologia:

- a) impresa con sede operativa nel Comune di Magnago con necessità di rilocalizzazione in quanto con destinazione urbanistica in contrasto con le previsioni di P.G.T. del Comune di Magnago;
- b) imprese di operatori locali con attuale sede operativa principale in Comune di Magnago;
- c) imprese o titolari d'impresa che intendono ampliare la propria attività produttiva;
- d) imprese che prevedano incrementi occupazionali documentati da un piano di sviluppo aziendale entro tre anni dall'insediamento.
- e) imprese non aventi sede in Magnago

Valutazione di carattere urbanistico con impliciti vantaggi pubblici:

- delocalizzazione degli impianti da aree urbane;
- localizzazione negli ambiti di trasformazione.

Valutazione di interesse produttivo e di promozione di sviluppo (componenti sociali, ambientali ed economici):

- a) qualità degli impianti;
- b) numero di addetti;
- c) tipologia di industria di carattere innovativo;
- d) qualità ambientale del processo produttivo.

L'amministrazione Comunale potrà procedere con bandi esplorativi.

9. La delimitazione dell'ambito intende avviare un processo di riqualificazione dello sviluppo produttivo locale, perseguendo finalità congrue con la vicinanza al Parco del Ticino ed all'aeroporto della Malpensa. La porzione di territorio deve avere estensione e caratteristiche adeguate per rendere significativa ed efficace, e non solo episodica, un'azione, da traguardare a lungo termine, di particolare rilevanza per la qualità urbana e territoriale a livello locale. I singoli interventi di trasformazione debbono integrarsi ed adeguarsi a tali indirizzi di sviluppo (periodicamente verificati dall'amministrazione) onde garantirne uno sviluppo coordinato e continuo nel tempo.
10. I criteri di pianificazione e progettazione di ciascun ambito di trasformazione sono riportati nell'articolo successivo. In particolare è delimitata l'area di avvio delle trasformazioni, con indicazione della dimensione massima che può essere oggetto di trasformazione corrispondente alla quota di spettanza a ciascun ambito, rispetto alla soglia globale massima di 13 ha di consumo del suolo ammesso a livello comunale, ai sensi del PTCP vigente.
11. La valutazione dell'intervento è da riferirsi ai criteri localizzativi, distributivi e compositivi ed ai parametri quantitativi e funzionali indicati per ciascun ambito di trasformazione. Deve essere garantita la compatibilità ambientale ed una maggior funzionalità urbanistica.
12. La documentazione di progetto deve contenere elaborati illustrativi delle soluzioni da attuare in rapporto alla conformità tipologica dei fabbricati ed alla qualità dell'inserimento nel contesto di riferimento, alla dotazione adeguata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi di parcheggio, all'accessibilità veicolare separata da quella pedonale, alla sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, alla compatibilità acustica ed al piano di bonifica in caso di interventi su aree produttive dismesse e nel caso di dismissione dell'area.
13. Di ogni ambito di intervento sono definiti i parametri urbanistici, edilizi e paesaggistici da rispettare. Gli operatori interessati inoltrano istanza di attivazione del piano, definendo anche i parametri essenziali a definire l'entità dell'intervento: volumetria o superficie lorda di pavimento, rapporto di copertura ed altezza massima per attivare la fase preliminare di negoziazione ed una prima valutazione della proposta.

14. L'amministrazione può concordare la definizione di unità di intervento in relazione all'entità ed alla rilevanza dello stesso, purchè per ciascuna unità d'intervento vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano consegnate le aree per servizi essenziali da cedere all'interno del comparto in proporzione alla Slp realizzata in ciascuna unità in generale. Le unità di intervento non possono essere inferiori ai 5000 mq per ambiti residenziali ed ai 10.000 mq per quelli produttivi in analogia con quanto sarà definito al proposito nel Piano delle regole.
15. Gli interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione sono assentiti con titolo abilitativo semplice per gli interventi di manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato senza modifica di destinazione d'uso e coerente con gli indirizzi di specifico riferimento.
16. Le aree destinate a verde privato e le aree per servizi essenziali ricadenti nell'ambito della rete ecologica provinciale, sono assoggettate alla specifica disciplina di settore.
17. Le presenti norme e relative tavole di riferimento non producono effetti conformativi sul regime dei suoli.
18. Relativamente alle aree comprese negli ambiti di trasformazione A, B e C e fino alla vigenza del Documento di Piano, le norme del Documento di Piano sono prevalenti sulla normativa del Piano delle Regole. Le norme del Piano delle Regole operano a salvaguardia del contesto esistente all'interno di tali aree, nel transitorio, fino all'approvazione dell'intervento di trasformazione delle stesse ai sensi del Documento di Piano. Con l'approvazione dell'intervento di trasformazione entra in vigore l'art. 35 della normativa del Piano delle Regole (cfr. PR1) intitolato: *attuazione degli interventi nelle aree di ambito e2 in corrispondenza degli "ambiti di trasformazione" A, B, C del documento di piano (di cui all'art. 2 in DPI)*..
19. Per i parametri e gli indici urbanistici si rimanda alle definizioni contenute nelle Norme del Piano delle Regole.

TRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE

ART. 35 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI AMBITO E2 IN CORRISPONDENZA DEGLI “AMBITI DI TRASFORMAZIONE” A, B, C DEL DOCUMENTO DI PIANO (DI CUI ALL’ART. 2 IN DP1)

Con riferimento agli indirizzi di piano degli ambiti di trasformazione A, B e C di cui all’art.2 della normativa del Documento di Piano (cfr. DP1), ogni intervento da realizzare tramite piano attuativo ai sensi dell’art. 1 comma 2 del Documento di Piano comporta variazione nell’uso del suolo corrispondente nel Piano delle Regole in ambito E2.

L’Amministrazione col presente articolo intende indirizzare il coordinamento all’interno del Piano delle Regole degli interventi di trasformazione prevedibili per ogni singolo ambito A, B, C in armonia con gli indirizzi del Documento di Piano. A tal fine l’Amministrazione si impegna a non superare, nell’attuazione dei piani attuativi di trasformazione, il limite di superficie globale (attualmente pari a 13 ha) di suolo trasformabile in ottemperanza alle indicazioni del vigente PTCP.

Al proposito si precisano le ulteriori norme:

1. L’approvazione del primo intervento di trasformazione in ciascun ambito A o B o C deve essere preceduta dall’approvazione a livello comunale dei criteri generali di coordinamento dei singoli interventi nell’intero ambito di pertinenza, in applicazione degli indirizzi espressi nel citato art. 2 del Documento di Piano ed illustrati negli schemi di riferimento allegati alla relativa normativa DP1.
2. Con riferimento agli indirizzi di salvaguardia paesaggistico-ambientale espressi per l’ambito A, per la formazione della spina verde da attuare lungo la direttrice nord-sud
 - a) all’esterno dell’ambito A, si procede tramite salvaguardia del verde esistente all’interno del Parco Treccani e negli ambiti agricoli a margine della ferrovia e del parco sportivo;
 - b) all’interno dell’ambito A la spina a verde deve assumere le seguenti caratteristiche:
 - interessare preferibilmente le aree boscate esistenti;
 - avere una configurazione allungata in senso nord-sud sinuosa ed articolata, garantendo una larghezza media di 80 m con un minimo di

20 m come esemplificato in PR2 con apposito segno grafico: “varco di connessione verde”;

- ogni proprietà all'interno dell'ambito A partecipa con quota proporzionale alla propria superficie alla formazione della spina verde, ricorrendo a misure compensative tra i proprietari interessati dall'intervento;
 - sono computabili all'interno di tale spina verde le aree a verde di pertinenza degli edifici che garantiscono una continuità dell'ambiente naturale (di cui all'art.2.1) da gestirsi secondo regolamento apposito da approvare a livello comunale secondo quanto nel comma 1 precedente.
3. Con riferimento all'ambito di trasformazione B si conferma già sin d'ora la formazione e la manutenzione nel tempo della fascia sud al limite del Parco delle Roggie, da realizzare secondo quanto espresso nelle norme del Documento di Piano, art. 2.

3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE C - TIPOLOGIA: "LA PORTA URBANA"

Ubicato in corrispondenza dello svincolo "centrale" della tangenziale in corrispondenza della fascia di saldatura tra i due abitati di Magnago e di Biate, l'ambito di trasformazione è pensato come il luogo delle attività urbane che promuovono relazioni col territorio: commercio, uffici, attività ricettive e ricreative, residenza e spazi pubblici. In particolare si promuovono le attività commerciali.

Contenuto tra la tangenziale e l'abitato, l'intervento intende attivare un'azione di recupero e di riqualificazione dell'attuale ambito urbano con caratteri di periferia, limiti sfrangiati, presenze sparse di insediamenti eterogenei ed infrastrutture carenti...

La possibilità di forme alternative di intervento o mix di funzioni rende difficile definire tipologie e parametri: si rimanda per questo alle norme di PR specifiche per ogni tipo di intervento. E' da promuovere una forte integrazione con l'abitato e da evitare lo sviluppo di attività produttive specie se in contrasto con la residenza e attività urbane. Proprio con riguardo alle caratteristiche dell'abitato di Magnago, ci si limita a definire i seguenti parametri validi nell'ambito, ad esclusione delle aree per servizi di interesse pubblico:

Interventi attraverso PA su iniziativa privata

Sono previste le localizzazioni di attività terziarie di vario tipo: si pensa soprattutto alle attività commerciali di dimensioni contenute, ad uffici ed altre attività di servizio. Inoltre è ammessa la presenza di altre funzioni urbane, residenziali o produttive purchè compatibili con l'ambiente urbano circostante.

Norme e parametri urbanistici sono definiti all'interno del singolo PA o intervento convenzionato, nel rispetto dei contenuti e dei limiti previsti per gli ambiti di attività produttive commerciali e terziarie (T1) con riferimento anche alle componenti ambientali

- | | | | | | | |
|--|----------|-------|-------|----------|------|-------|
| - indice di utilizzazione territoriale | Ut max = | 0,70 | mq/mq | Ut min = | 0,30 | mq/mq |
| - altezza massima | H = | 12,00 | ml | | | |
| - distanza minima dalla tangenziale | DS = | 15,00 | ml | | | |

In presenza di varietà di tipologie insediative, è possibile ammettere l'avvio delle trasformazioni anche in corrispondenza di due o tre polarità predefinendo un'unica trama che anticipi le relazioni reciproche e le funzioni da favorire negli spazi intermedi.

Va promossa la presenza di un ampio spazio a verde di pubblica frequentazione e la cura del paesaggio e dell'ambiente come già delineato nei precedenti casi.

Negli allegati si ipotizza di avviare il processo di riqualificazione partendo dal settore più strutturato ed ipotizzando l'avvento di attività commerciali e terziarie consone alle finalità proprie di una "Porta urbana". La quota di espansione attribuita all'insediamento di attività terziarie risulta essere al massimo pari a 1,98 ha per il quinquennio di validità del DdP e viene localizzata in prossimità dello svincolo della tangenziale ed a continuità del tessuto urbano (Cfr. art. 1.10) .

Viabilità, spazi aperti, parcheggi adeguati, piste ciclo pedonali vanno progettate con l'attenzione per un'area, per sua vocazione, caratterizzata dall'esigenza di elevata accessibilità ed alla visibilità delle attività ospitate.

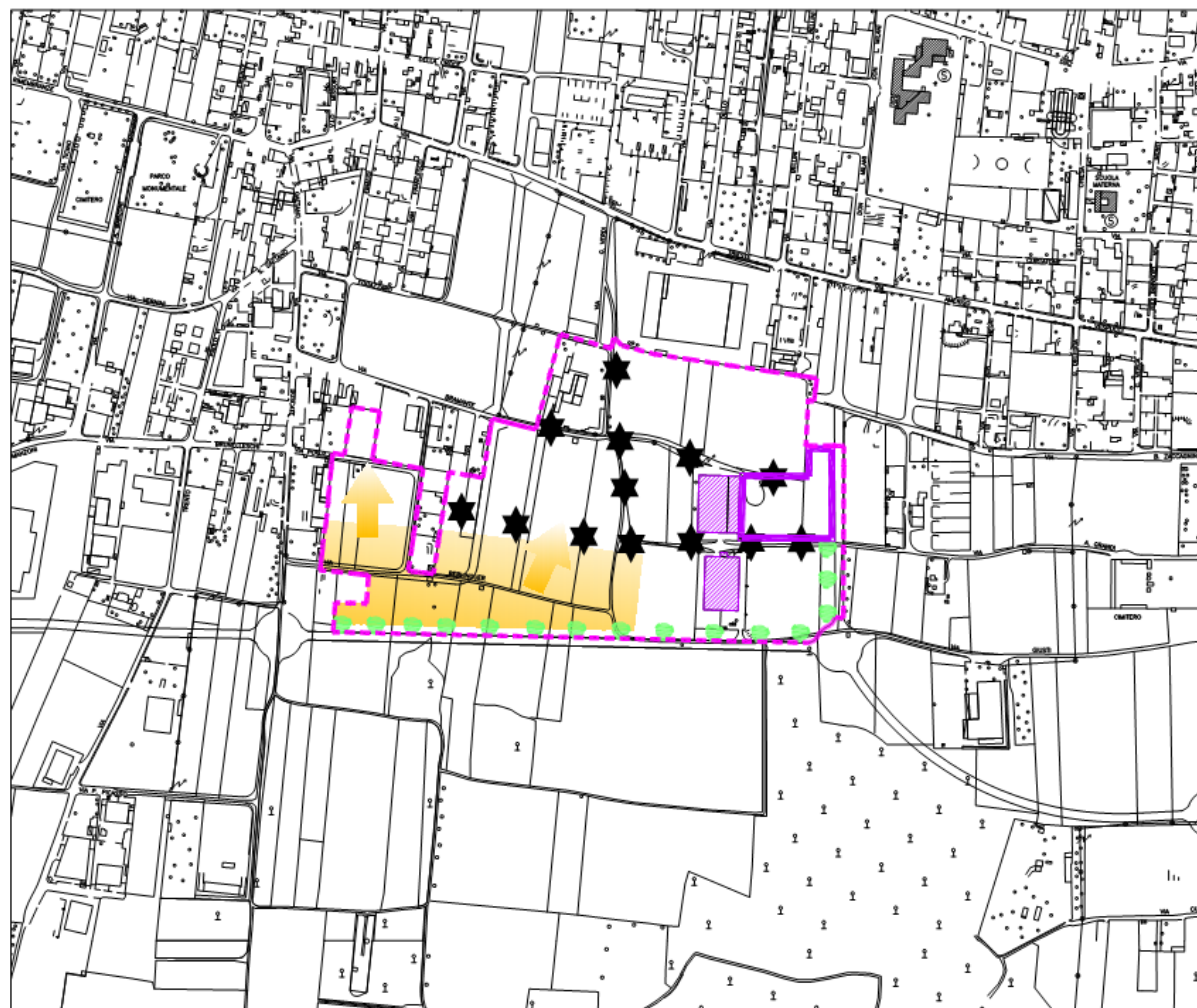
Analogamente le soluzioni del verde debbono conformare il paesaggio ma non creare barriera come nei precedenti ambiti.

L'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire osservando i criteri di massima sostenibilità ambientale, minimizzazione del consumo del territorio, riutilizzazione delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate, con prioritaria localizzazione delle attività commerciali in aree accessibili dal trasporto pubblico e dalla rete viaria.

ALLEGATI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C
TIPOLOGIA: “LA PORTA URBANA”

Ambito di trasformazione C

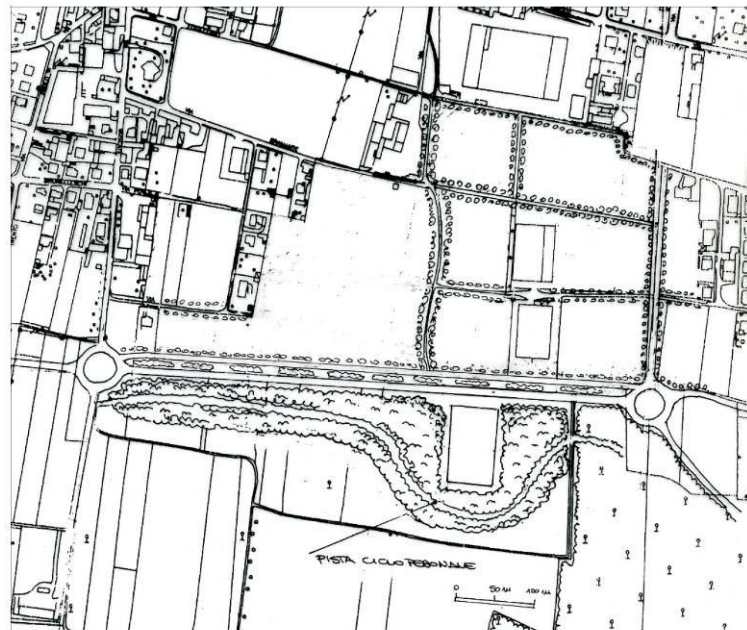


Legenda:

- ambito di trasformazione
- area industriale
- ampliamento Industria esistente
- area per terziario (commercio e uffici)
- verde viario
- ★ viabilità di progetto

Ambito C

Schizzo idea



Stato attuale

Area prevalentemente agricola confinante a nord con la nuova tangenziale sud di Magnago e a sud con il PLIS delle Roggie. Presenza di macchie boscate residue e piccole industrie sparse

Superficie totale 25,47 Ha

Problematiche/ Criticità/ Opportunità

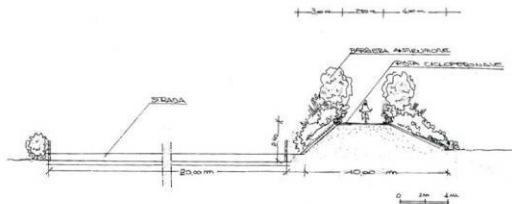
- Rischio di aumento dell'effetto barriera tra area urbana e area verde, già prodotto dalla tangenziale
- Rischio di insediamento lineare e conseguente aumento del traffico
- Diffusione frammentata dell'area industriale
- Opportunità di ridisegno del bordo urbano in grado di ridurre l'impatto e la conflittualità tra città e aree naturali

Criteri di trasformazione

- Fascia tampone verso il PLIS delle Roggie e la rete ecologica (larghezza MIN 30 m, MEDIA 80 m) con rilevati e aree boscate di forma irregolare
- Posizionamento del verde privato rivolto verso il PLIS
- Mantenimento di varchi ciclopeditoni tra la città e il PLIS per favorire il rapporto tra gli abitanti e il parco

Ambito C

Schizzo idea



Stato attuale

Area prevalentemente agricola confinante a nord con la nuova tangenziale sud di Magnago e a sud con il PLIS delle Roggie. Presenza di macchie boscate residue e piccole industrie sparse

Superficie totale 25,47 Ha

Problematiche/ Criticità/ Opportunità

- Rischio di aumento dell'effetto barriera tra area urbana e area verde, già prodotto dalla tangenziale
- Rischio di insediamento lineare e conseguente aumento del traffico
- Diffusione frammentata dell'area industriale
- Opportunità di ridisegno del bordo urbano in grado di ridurre l'impatto e la conflittualità tra città e aree naturali

Criteri di trasformazione

- Fascia tampone verso il PLIS delle Roggie e la rete ecologica (larghezza MIN 30 m, MEDIA 80 m) con rilevati e aree boscate di forma irregolare
- Posizionamento del verde privato rivolto verso il PLIS
- Mantenimento di varchi ciclopedonali tra la città e il PLIS per favorire il rapporto tra gli abitanti e il parco